

потребностей как основа компетентностной доктрины: маркетинговый подход / И. В. Котляревская // Болонский процесс: реализация компетентностного подхода в сфере образования: сб. ст. – Екатеринбург: Изд-во УГТУ-УПИ, 2009. – С. 151-157.

3. *Котляревская И. В.* Маркетинг – рыночная инновация в управлении государственным вузом / И. В. Котляревская, Н. Р. Кельчевская // Университетское управление: практика и анализ. – 2000. – № 3.

4. *Котляревская И. В.* Маркетинг: учеб. пособие Ч. 1./ И. В. Котляревская, С. А. Романова. – Екатеринбург, 2006. – Ч. 1.

5. *Кузнецова А.* Взаимодействие работодателей и вузов: актуальные проблемы / А. Кузнецова, А. Туева, Ю. А. Мальцева, О. Ю. Яценко // Глобализация социума и современное образование: инновационные тенденции : материалы междунар. науч.-практ. конф., Саратов, 11 нояб. 2010 г. – Саратов: Изд-во ЦПМ «Академия бизнеса». – 2010. – С. 83-86.

6. *Моисеева Н.* Маркетинг и конкурентоспособность образовательного учреждения (вуза) / Н. Моисеева, Н. Пискунова, Г. Костина // Маркетинг. – 1999. – № 5. – С. 77-89.

7. *Панкрухин А. П.* Маркетинг образовательных услуг / А. П. Панкрухин // Маркетинг в России и за рубежом. – 1997. – № 2. – С. 10-21.

8. *Поварич И. П.* Модели взаимодействия КемГУ с внешней средой в условиях модернизации высшего профессионального образования / И. П. Поварич, Е. П. Сурков. – Режим доступа: <http://www.lib.tsu.ru>

Отримано: 01.10.2013

УДК 69.059.38

М.О. Жураковська

## РИНОК БУДІВЕЛЬНИХ РОБІТ

### АНОТАЦІЯ

*Проаналізовані державна політика у сфері капітального ремонту, стан житлового фонду, визначені механізми фінансування відтворення житлового фонду та капітального ремонту, запропоновані шляхи ефективного управління житловим фондом.*

**Ключові слова:** житло, будівництво, капітальний ремонт, відтворення, фінансовий механізм.

#### АННОТАЦИЯ

*Проанализированы государственная политика в сфере капитального ремонта, состояние жилищного фонда, определены механизмы финансирования воспроизводства жилищного фонда и капитального ремонта, предложены пути эффективного управления жилищным фондом.*

**Ключевые слова:** жильё, строительство, капитальный ремонт, воспроизводство, финансовый механизм

#### ANNOTATION

*The public policy in capital repairs, state of housing stock is analyzed, financial mechanisms of housing stock and capital repairs renovation are defined, effective management of the housing stock is proposed.*

**Keywords:** housing, construction, capital repair, renovation, financial mechanism.

На сьогодні в Україні однією з найбільш важливих соціально-економічних проблем є забезпечення населення комфортним житлом, що відповідає сучасним вимогам. Для вирішення цієї проблеми необхідно не тільки стимулювати розширення нового будівництва, а і утримувати наявний житловий фонд у належному технічному і функціональному стані. У даному випадку основним напрямком у рішенні питання покращення якості житлових умов є реконструкція і відтворення житлового фонду.

Протягом вже багатьох років були відсутні відновлення і підвищення експлуатаційних характеристик житлового фонду та інженерної інфраструктури міст. За даними Державної служби статистики України, на 1 січня 2013 року обсяг ветхого та аварійного житлового фонду становив 4,9 млн. кв. м , що становить 0,4% від усього житлового фонду України, при цьому капітально відремонтовано 885167 кв. м. При розгляді динаміки обсягу ветхого та аварійного житла спостерігається дуже високий рівень житла, що вимагає реконструкції та ремонту і, водночас, низький рівень капітально відремонтованого житла (рис. 1).

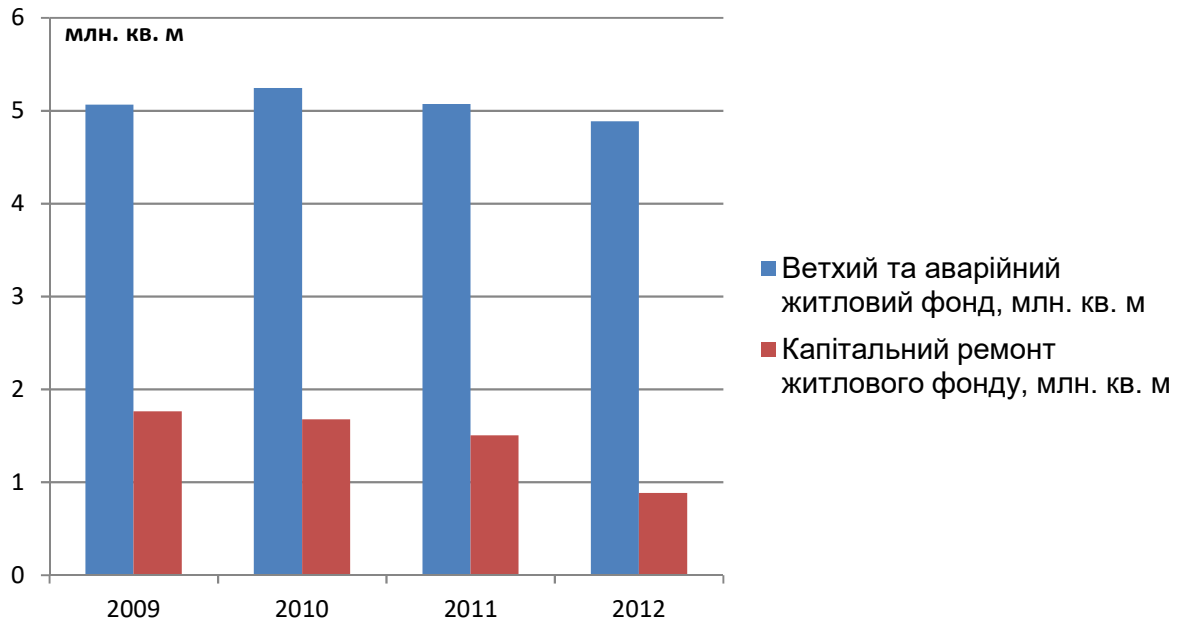


Рис.1 – Співвідношення ветхого та аварійного житлового фонду і об'єму капітально відремонтованого житлового фонду (млн кв. м)

Житловий фонд будинків перших масових серій (1960-1970-х рр. забудови) становить близько 72 млн. кв. м і потребує заміни або реконструкції. Фактично кожний четвертий міський житель проживає у житлових приміщеннях, які мають незадовільний технічний стан, низькі експлуатаційні якості та вичерпали свій експлуатаційний ресурс.

Разом із погіршенням технічного стану будинків зростає тариф за житлово-комунальні послуги. Водночас державні і муніципальні витрати на капітальний ремонт житлового фонду значно менші від потреби. З місцевих бюджетів в Україні щорічно виділяються кошти на комплексний ремонт житлового фонду, які за оцінками фахівців становлять близько 25-30 % від реальної потреби. Середня вартість проведення капітального ремонту 1 кв. м багатоквартирного будинку у 2012 році склала 235 грн (рис 2). В таких умовах органи місцевого самоврядування при відборі об'єктів, на які спрямовуються кошти, зазвичай керуються принципом більш-менш рівномірного розподілу коштів між найбільшою кількістю об'єктів, що потребують ремонту і витрачаються в основному на ремонти покрівель, фасадів, підвальних приміщень, ліфтового обладнання, внутрішньо будинкових інженерних мереж. Отже кошти, які спрямовуються на заходи з капітального ремонту, використовуються нераціонально та неефективно.

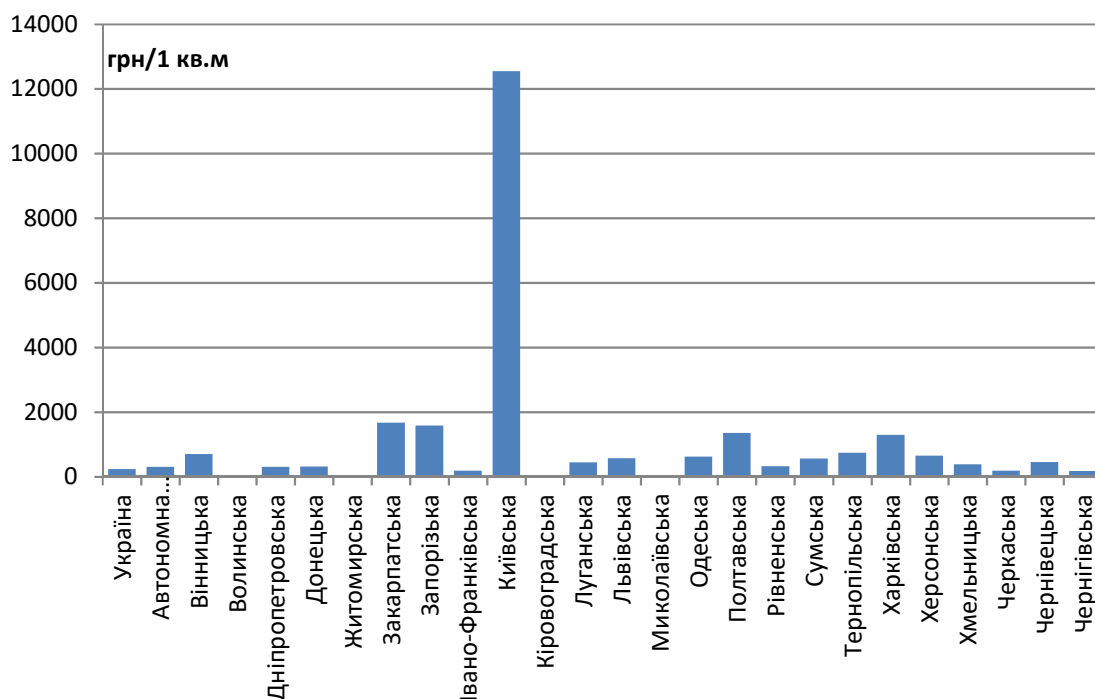


Рис. 2 - Вартість капітального ремонту 1 кв. м приміщень у багатоквартирних будинках у 2012 році (грн)

Будівельна галузь знаходиться в незадовільному стані. Причиною цього є абсолютно неефективна система житлового будівництва, створена останніми роками. Дана система зорієнтована на здобуття, в першу чергу, надприбутків, а не на будівництво житла, тобто площ призначених для мешкання громадян.

У 2012 році в Україні було прийнято в експлуатацію 10,7 млн. кв. м житла вартістю 4,1 млрд. грн., а капітально відремонтовано – менше 1 млн. кв. м на суму приблизно 0,2 млрд. грн. В результаті, утримати будівельну галузь на даному етапі і в майбутньому можна за рахунок переорієнтації частини будівельних організацій не на будівництво нового житла, а на реконструкцію і капітальний ремонт, модернізацію ветхого та аварійного житлового фонду.

У більшості міст країни об'єми фінансування капітальних ремонтів знаходиться на дуже низькому рівні [1]. Фактично виконані роботи, як у вартісному, так і в натуральному виразі складають тільки невелику частину від загальної потреби житлового фонду міста в капітальному ремонті. До того ж коштів на плановий поточний ремонт житла практично зовсім не виділяється, що призводить до завищення потреби у капітальних ремонтах. Власники житла також не приймають реальної участі в процесі організації і фінансування капітального

ремонту. Тому збереження існуючої ситуації веде до стагнації даної сфери і наростання фізичного і функціонального зносу житлового фонду. Отже, недостатність фінансування призводить до постійного накопичування так званого “недоремонту”, що стає причиною ще скорішого зносу будинків [2].

Також з невизначеністю власності на багатоквартирні житлові будинки не визначений фінансовий механізм здійснення капітального ремонту, модернізації та реконструкції житлового фонду. У зв'язку з цим в Україні здійснюються пошуки прийнятних механізмів фінансування відтворення житлового фонду та капітального ремонту.

Онищук Г.І. з цього приводу пропонує на державному рівні провести вдосконалення житлового, цивільного і адміністративного законодавства України і розробити механізм залучення інвестицій на відтворення житлового фонду, який би передбачав [3]:

- обов'язкове здійснення нинішніми власниками житла внесків на його відновлення (саме власники житлових приміщень повинні бути найбільш заінтересовані в наявності коштів на капітальний ремонт і відновлення) та інструменти державної соціальної підтримки малозабезпечених власників житлових приміщень;
- створення прийнятних умов кредитування власників житла на капітальний ремонт будинків з обов'язковим підвищенням їх енергетичної ефективності;
- виконання обов'язку колишніх власників житла з участі у фінансуванні першого капітального ремонту виключно шляхом надання державної підтримки тим нинішнім власникам, які вирішили виконувати цей ремонт та оплачувати його за рахунок власних коштів;
- законодавчого визначення відповідальності власників приміщень за неналежний стан загального майна.

При подібній роботі фінансових механізмів тільки самі власники житла можуть приймати кінцеве рішення про вибір того чи іншого варіанту чи їх поєднання управління будинком.

Але представлені вище фінансові механізми мають свої недоліки. Методика формування і збереження внесків власників, і, можливо, створення для цих цілей фондів капітальних ремонтів, не дає гарантій, що кошти підуть на ваш будинок, адже рішення будуть приймати не загальні збори, а органи влади. За даним варіантом держава уходить від свого зобов'язання з проведення ремонту повністю за бюджетні кошти, а цілком перекладає їх на самих жителів [4]. Ця схема може стати корупційною і не відповідає інтересам жителів.

У розвинених країнах із ринковою економікою кредитування власників житла є доволі поширеним і ефективним джерелом фінансування не тільки будівництва, а і капітального ремонту. Наприклад, наша держава могла б зробити мінімальний відсоток по кредиту або взагалі зробити його безвідсотковим. У цьому варіанті зведені до мінімуму ризики, пов'язані з накопичуванням коштів, однак у нього свій недолік – пов'язання з гарантіями держави, що вельми слабкі. І на жаль, сьогодні в Україні ми маємо неприйнятні показники надання кредитів, за умовами яких розраховувати на масове залучення кредитів для поліпшення умов проживання населення в масовому порядку не є реальним.

Ситуацію, що склалася, треба докорінно змінювати. Державі необхідно створювати адекватні, дієві механізми фінансування відтворення житлового фонду та капітального ремонту, а також реалізовувати масштабні багатопланові програми з проведення капітального ремонту будинків.

Одним із більш ефективних, але водночас ресурсоемним шляхом є створення Фонду сприяння реформування житлово-комунального господарства на прикладі Російської Федерації. Такий Фонд є некомерційною організацією в організаційно-правовій формі державної корпорації зі створення безпечних і сприятливих умов проживання громадян і стимулювання реформування житлово-комунального господарства. Таким Фондом ЖКГ стимулюється формування ефективних механізмів управління житловим фондом і впровадження ресурсозберігаючих технологій [5]. За рахунок Фонду надається фінансова підтримка на реалізацію регіональних адресних програм, що складаються не тільки з виконання капітальних ремонтів багатоквартирних будинків, а і з переселення громадян із аварійного житлового фонду.

#### **Список літератури:**

1. *Кукушкин Ю.Ю.* Экономический механизм планирования и финансирования капитального ремонта жилищного фонда крупного города (на примере Санкт-Петербурга) : автореф. дис. на соиск. учен. степени канд. эконом. наук: спец. 08.00.05 / Ю.Ю. Кукушкин. – Санкт-Петербург, 2008. – 20 с.
2. *Цицин К.Г.* Качественное управление жилищным фондом повышает уровень жизни россиян: [вопросы капитального ремонта

многоквартирных домов: извлечение] / К.Г. Цицин // Национальные проекты. - 2011. - № 6. - С. 18-21

3. *Онищук Г.І.* Нові підходи до фінансування капітального ремонту житлового фонду України / Г.І. Онищук, В.Г. Марочко, В.А Руденко, В.М Кірюшин // Реконструкція житла. – 2008. - №9. – С. 377-388.

4. *Гуменюк В.С.* Капитальный ремонт: где найти средства / В.С. Гуменюк // Управление многоквартирным домом. - 2012. - № 2. - С. 66-69

5. Фонд сприяння реформування ЖКГ [Електронний ресурс] // Режим доступу: <http://www.fondgkh.ru>

Отримано: 01.10.2013

УДК 339.138

**А.М.Тугай,  
А.Ф.Гойко,  
М.А.Єлішевич**

## **МАРКЕТИНГОВІ ПРИЙОМИ, ЩО СПРИЯЮТЬ РОЗВИТКУ УКРАЇНСЬКОГО РИНКУ ОСВІТНІХ ПОСЛУГ**

### **АНОТАЦІЯ**

*Висвітлено маркетингові прийоми щодо активізації розвитку ринку освітніх послуг то підвищення конкурентоспроможності вищих навчальних закладів.*

**Ключові слова:** маркетингові прийоми, освітні послуги, ринок, конкуренція, фахівець, розвиток.

### **АННОТАЦИЯ**

*Освещены маркетинговые приемы активизации развития рынка образовательных услуг то повышение конкурентоспособности высших учебных заведений.*

**Ключевые слова:** маркетинговые приемы, образовательные услуги, рынок, конкуренция, специалист, развитие.

### **ANNOTATION**

*Illuminated marketing techniques enhance the development of the education market is improving the competitiveness of higher education*